

# 中央大学 会計人会 会報

発行所 中央大学会計人会

〒115-0045 東京都北区赤羽1丁目52番1-501号田口ビル

税理士法人 石亀総合会計事務所

<http://chudai-kaikeijin.jp>

発行人 会長 石亀 邦 俊



## 「財産評価基本通達総則6項」

### に関する最高裁判決の功罪

～最高裁判決によるさらなる総則6項適用の射程の混迷～

中央大学名誉教授・租税訴訟学会会長 税理士 大淵 博 義

#### はじめに

相続税対策のために借入金により賃貸用マンションを取得した被相続人が、当該マンションの相続財産評価基本通達（以下「評価通達」という。）の評価額（以下「通達評価額」という。）により相続税申告を行なったところ、当該マンションの通達評価額は「著しく不相当」として評価通達総則6項（以下「総則6項」という。）が適用され、収益還元価額による不動産鑑定評価額により行われた更正処分が争われた事件の最高裁令和4年4月19日判決（以下「本判決」ともいう。）が言い渡された。本稿では、この最高裁判決の判示内容の功罪ともいべき問題点等につき紹介することとする。

#### I 「総則6項」の法的位置付けと運用の実相

##### 1. 評価通達における「総則6項」の位置付け

評価通達は、財産の時価の意義につき、「時価とは、課税時期において、それぞれの財産の現況に応じ、不特定多数の当事者間

で自由な取引が行われる場合に通常成立すると認められる価額をいい、その価額は、この通達の定めによって評価した価額による。」（評価通達「総則1項」（二））とし、また、「その財産の評価に当たっては、その財産の価額に影響を及ぼすすべての事情を考慮する。」（同（三））と定めている。

このような評価通達の規定によれば、共通達に規定する評価方法により評価した価額が相続税法22条の時価ということになるが、評価通達の評価方法により評価した時価が、「財産の価額に影響を及ぼすすべての事情を考慮」していない場合も考えられる。そこで、総則6項では、「この通達の定めによって評価することが著しく不相当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価する。」と定めている。

この「著しく不相当と認められる」場合に国税庁長官の指示により評価するという総則6項の典型的な事例は、評価通達により定める時価、例えば、毎年、精通者の意見を聴取して評価される土地の時価（路線価）の基準価額の評価に当たって考慮されていなかった客観的状況、例えば、路線価

発表後に地盤沈下、宅地の液状化現象等がマスコミに取り上げられた場合など、当該評価対象土地の時価が路線価よりも低減することが認められることを考慮すると、評価通達の路線価により評価すると「著しく不相当」となることから、これを再評価して新たな路線価に基づいて課税価格とすることを認めるというケースが典型的なものである。

ところが、バブル経済崩壊当時から今日まで、課税庁が路線価を上回る不動産鑑定書を徴取した上で、通達評価額が著しく低額であるからその申告は不相当とされ、その通達評価額を上回る鑑定評価額により課税するという事態が発生している。

ところが、最近では、総則6項の「著しく不相当」というのは、評価通達による評価額が、租税軽減策により相続税等の負担が低減されている場合の否認の根拠として総則6項が適用される事例が発生し問題視されているところである。

## 2. 否認の実相と問題の所在

このような税務行政の実際を踏まえて、総則6項の「著しく不相当」というのは、通達評価額が、租税軽減策により不当に低額とされている場合にも該当し、評価通達の評価方法以外の評価方法により時価を認定して課税することが予定されているという見解が示されている<sup>1</sup>。確かに、評価通達の評価方法によることが妥当でないという場合がありうることは否定しないが、それが、納税者の選択した法律行為が相続税軽減対策であるという理由で評価通達の適用を否定するのは疑問がある。

財産の客観的交換価値は財産の現況とい

う客観的事情によって定まる取引価額であるから、その行為が相続税対策等の納税者の主観的事情の有無により、本来、私法上の領域である相続財産の客観的交換価額に影響するという論理は不適切だからである。加えて、どのような相続税対策としての節税行為が否認されるのか、その限界が不明確で納税者の予測可能性が担保されないままに、税務調査担当者の恣意的な一本釣りで総則6項が発動されているという現状を指摘しておきた<sup>2</sup>。

ところで、総則6項の適用に関する過去の判決をみると、課税時期後に当該相続財産を譲渡して、総則6項の適用による実勢価格相当額の金銭を相続人が現実に掌中にしている事例が多く、そのことにより租税負担能力に問題がないことから通達評価額によらない「特別の事情」があると認定して総則6項の適用を是認しているものが多いように思われる。

ところが、ここで取り上げる本件最高裁判決の事実関係は、そのような過去の事情とは異質のものであること、つまり、一般の不動産投資と異なるところがないにもかかわらず、総則6項により通達評価額の4倍の不動産鑑定士の鑑定評価額（収益還元価額）が時価として課税処分されたのである。

この事件の素朴にして最大の疑問は、総則6項により認定した当該マンションの時価を超える相続開始前3年半前の取得価額の存在が、その通達評価額の評価認定に当たって、どのように参考にされたのか、それとも過去の売買実例から漏れたのかということである。本件最高裁判決は、このようなマンション評価の疑問について全く答

えていないのであり、総則6項適用の是非について混迷が更に増幅されたということができよう。

## Ⅱ 相続開始前3年半前等に取得し事業の用に供している貸付マンションを収益還元価額で評価した判決

(東京地裁令和元年8月27日判決、控訴審・東京高裁令和2年6月24日判決、最高裁(三小)令和4年4月19日判決)

### 1. 事案の概要と判決要旨

東京地裁令和元年8月27日判決は、被相続人(平成24年6月に94才で死亡)が死亡前3年半(甲不動産)又は2年半前(乙不動産)に取得した2棟の賃貸用マンション(いずれも約40戸入居)の時価評価につき通達評価額によって行った納税者の相続税申告につき、課税庁が総則6項を適用して、不動産鑑定士が鑑定評価した収益還元価額を相続税法22条の「適正な時価と認定して行った更正処分を支持した判決である。

原告主張の通達評価額と被告主張の鑑定評価額の内容は下記のとおり。

通達評価額	鑑定評価額	開差
①甲不動産 200,041,474円	754,000,000円	553,958,526円
②乙不動産 133,664,767円	519,000,000円	385,335,233円

(注) 甲不動産は小規模宅地の評価減を適用しているが、上記価額はその適用前の価額である。

#### (1) 本件最高裁判決の要旨

##### ア 平等原則違反となる場合

課税庁が、特定の者の相続財産の価額についてのみ評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとする<sup>1</sup>ことは、たとえ当該価額が客観的な交換価額としての時価を上回らないとしても、合理的な理由がない限り、平等原則に違反するものとして違法というべきである。

##### イ 平等原則違反にならない場合

①もっとも、相続財産の価額について、評価通達の定める方法による画一的な評価を行なうことが実質的な租税負担の公平に反するというべき事情がある場合には、合理的な理由があると認められるから、通達評価額を上回る価額によるものとすることが平等原則に違反するものではな

いと解するのが相当である。

②本件各通達評価額と本件鑑定評価額との間には大きな乖離があることをもって上記の事情があるということとはできない。

③被相続人及び上告人は、本件購入・借入れが近い将来発生することが予想される被相続人からの相続において上告人らの相続税の負担を減じ又は免れさせるものであることを知り、かつ、これを期待して、あえて本件購入を企画して実行したというのであるから、租税負担の軽減をも意図してこれを行なったものといえる。そうすると、通達評価額による画一的な評価を行なうことは、本件購入・借入れのような行為をせず、又はすることのできない他の納税者と上告人らとの間に看過しがたい不均衡を生じさせ、実質的な租

税負担の公平に反するというべきであるから、上記事情があるものということができる。したがって、本件各不動産の価額を評価通達の定める方法により評価した価額を上回る価額によるものとすることが平等原則に違反するということはできない。

## (2) 最高裁判決要旨のプロセスとその疑問

### ア 本判決の「価額かい離」の位置づけ

最高裁判決の判示するところは、その原審判決等と同様であり、格別、価する点は見当たらない。ただ、従前、判決等で通達評価額と実勢価格とのか離が著しいことが、総則 6 項適用の要件と位置付ける判決等がみられたが、本件最高裁判決は、そのかい離が著しいことだけで、総則 6 項を適用することは違法と判示しているが、このことは唯一評価すべき判示であるようにも思われる。

しかし、被相続人が 20 年前に取得したマンションの通達評価額と実勢価格（当該中古マンションの販売価額）に著しいかい離があるとしても、相続財産の当該マンションの通達評価額が総則 6 項により否定され当該資産の中古販売価額で評価されないことは当然のことである。本件最高裁判決は、このような場合の事例について、総則 6 項適用を否定したものであり、ある意味で当然の事理であり、この点については格別の評価をすべき点はない。

いわゆる相続税対策のためのマンションの取得が問題となるのは、上記のような相続開始前 20 年前のマンション取得の事例ではなく、本件最高裁判決の事例（「本件事例」

ともいう。）のように、90 歳という高齢な被相続人の借入金によるマンション取得が問題とされてるのが常態である。

ちなみに、本判決等では納税者の主張としても、また、判示にも表れてはいない事実として、本件事例の被相続人は、札幌で法人の事業として不動産貸付業を展開していたところ、専門家筋の札幌においては将来の不動産事業の先行きは望めないという所見を得て、東京の首都圏に個人でマンションを購入したという事実等が、最近、明らかにされたのである<sup>3</sup>。しかしながら、本件最高裁を含む一連の判決は、かかる事実については全く触れていないので、その解明と批判は別の機会に譲ることとして、ここでは本判決の判示内容に即して検討することに止める。

ところで、通達評価額と実勢価格とのか離が著しいことだけでは、総則 6 項適用は許されないという前記最高裁判決の説示は、当然のことを判示したにすぎず、格別の意味を有するものではないということができるともいえよう。しかし、課税当局の従前の税務執行をみれば、かかる乖離が著しいということを根拠に総則 6 項を適用していると思われる事例も見受けられるが、今後は、かかる総則 6 項適用による課税処分は否認されることになる。

### イ 最高裁判決の問題点の本質と疑問点

～平等原則違反とはならない「特別の事情」の是非～

本件最高裁判決が判示した実質的な租税負担の公平に反するというべき「特別の事情」とは、次の事実である。

①近い将来に発生する被相続人からの相続に係る上告人（相続人）らの相続税負担の軽減を意図して、本件マンション取得のための借り入れを行ない、敢えて、本件購入を企画実行したものであること（⇒租税負担回避の主観的意思による借入金の存在）

②本件購入・借入れのような行為をせず、また、することができない納税者等と上告人らとの間に看過しがたい不均衡を生じさせ、実質的な租税負担の公平に反することから、上記事情があるものということができる（⇒不公平課税の事情）

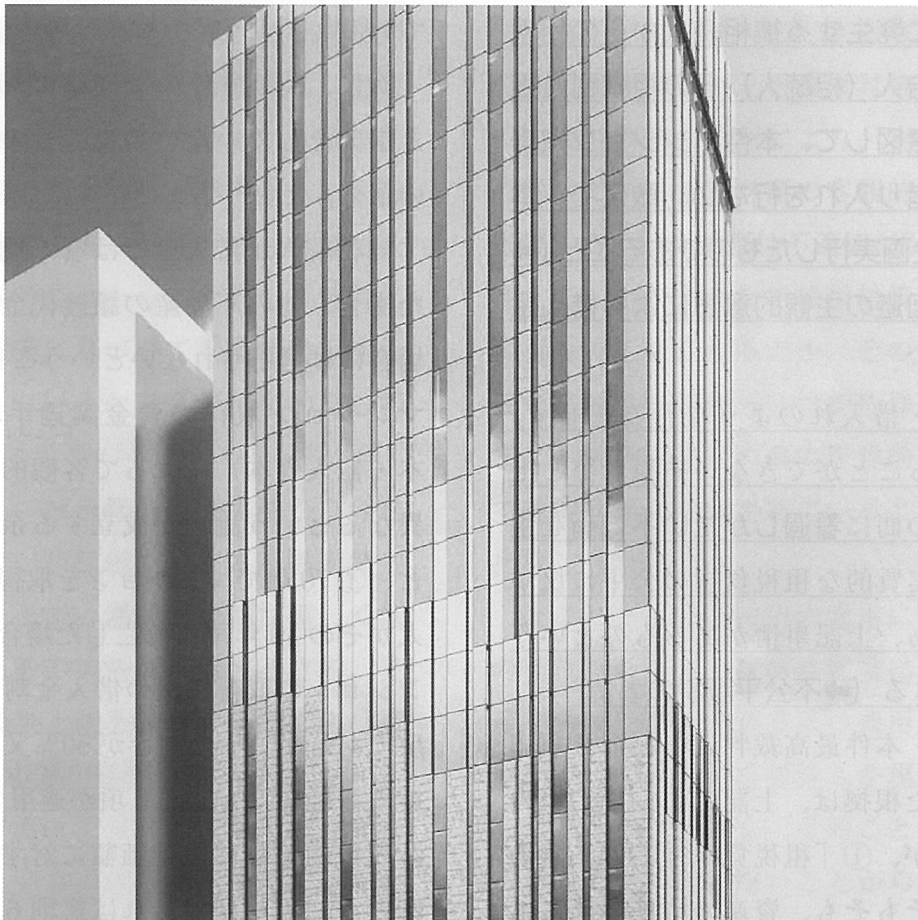
すなわち、本件最高裁判決の総則6項適用を容認した根拠は、上記のような二つの要素であるが、①「租税負担軽減の主観的意思」は、そもそも、資産の時価評価には無関係であり、評価通達における時価評価は、時価に影響を及ぼす客観的事情を考慮して行われるものであって、租税負担軽減の意思という主観的事情は、資産の客観的交換価額（時価）とは無関係であるにもかかわらず、最高裁はこの点を看過、捨象し

ている<sup>4</sup>。

次に、②「本件のようなマンション購入と借入をしていない納税者との不平等課税の招来」という事実の存在についてみれば、  
 ㊦被相続人が借入金ではなく現金で取得した場合、他の不動産の譲渡代金で取得した場合には適用されないということになるが、マンション取得の資金調達手段（自己資本・他人資本）によって客観的交換価額が異なるという論理が成立する余地はないこと、  
 ㊧70歳でマンションを取得した被相続人がその10年後に死亡した場合、  
 ㊨本件マンションの取得価額の借入金割合が70%程度であるが、その割合が50%又は30%程度である場合にも総則6項が適用されるのか。  
 ㊩相続開始時に取得価額に対する借入金の割合がどの程度であれば総則6項が適用されるのか、本件最高裁判決はこのような基本的にして単純な疑問に関しては、何らの解答の道筋を示していない。

その意味では、本件最高裁判決によって、総則6項適用の射程範囲は、さらに混迷に至ったといえることができるであろう。

- 1 品川芳宣・緑川正博『相続税財産評価の論点』（8頁）の品川氏発言。
- 2 ここで紹介する本件最高裁判決の事例は、果たしてこのような不適切な行為と言えるのかについては疑問もある。
- 3 本件訴訟事件に関わり、鑑定意見書も提出されている税理士が、日本税務会計学会（東京税理士会）の本判決等の研究発表の講演（令和4.7.14）を行ったが、そこで、かかる事実が判明したほか、本件最高裁判決等が判示する租税負担回避のマンション取得とはいえない事実関係が披歴された。そして、筆者との質疑応答において、同税理士に確認したところ、本訴においてかかる事実関係は納税者により主張立証されていることが確認されたが、そうであれば、本件原審判決は、理由附記不備の違法な判決ということになるが、本件最高裁判決は、このことを無視して捨象したということであろうか。
- 4 この点については、前記（注3）に述べたように、納税者は租税軽減策の本件マンションの取得とはいえないということになるが、かかる判決の結論を左右する「重要な事実」について、納税者の主張立証を捨象することは考えられないことである。



駿河台キャンパス (2023年4月開設)



茗荷谷キャンパス (2023年4月開設)